



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2023-02-10
Stockholm

Mål nr
P 14876-21

Sid 1 (12)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-22 i mål nr P 4492-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. AY

2. MY

Ombud för 1 och 2: Advokatfirman Fylgia KB

Motpart

1. Bygg- och miljönämnden i Sigtuna kommun

2. Sigtuna Hembygdsförening, 814800-4164

3. AU

Ombud: KN

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX i Sigtuna kommun

Dok.Id 1886620

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och trafiknämnden (numera Bygg- och miljönämnden) i Sigtuna kommuns beslut den 15 december 2020, § 168, ärende nr BYGG.2020.288, om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten XX.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AY och **MY** har yrkat i *första hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska avvisa Sigtuna Hembygdsförenings och AU överklaganden av bygglovsbeslutet och i *andra hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa bygglovsbeslutet.

Bygg- och miljönämnden i Sigtuna kommun har vidhållit sitt beslut.

Sigtuna Hembygdsförening och **AU** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AY och **MY** har anfört bl.a. följande.

Bygglovet är inte tydligt relaterat till kulturmiljön på något annat sätt än att en bedömning ska göras av om anpassningskravet är uppfyllt. Talerätten måste vara reserverad till de fall då bygglovet är tydligt relaterat till kulturmiljön genom skyddsbestämmelser i detaljplan eller på annat sätt utpekad som ett område med ovanligt höga kulturmiljövärden. AU fastighet gränsar inte till XX och hennes utsikt påverkas inte nämnvärt av den planerade byggnaden där. Hennes intresse av att XX ska förbli obebyggd skyddas inte av rättsordningen.

Den planerade byggnaden ligger inte ”vid gata” i detaljplanens mening och dess höjd är därför planenlig. Om alla byggnader ska anses ligga ”vid gata”, oavsett var på tomten de är placerade, får denna bestämmelse i planen inte någon betydelse. Placeringen är den enda möjliga för att utnyttja byggrätten. Byggnadens gestaltning harmonierar med omgivande bebyggelse och följer kommunens bevarande- och förnyelseplan.

Sigtuna Hembygdsförening har anfört bl.a. följande.

Föreningens ändamål är att, bl.a. från historisk och kulturell synpunkt, tillvarata och vårda värdefulla traditioner samt väcka intresse och förståelse för hembygden, dess miljö, natur- och byggnadsminnen. Malmgården är tydligt relaterad till kulturmiljön. Byggnaden är för hög, vilket medför att siktlinjen norrifrån mot vattnet påverkas negativt och att anpassningskravet inte uppfylls. Vad gäller byggnadens utformning i övrigt har föreningen inte några synpunkter.

AU har anfört bl.a. följande.

Den utsikt som idag finns från hennes fastighet mot strandängarna, Strandvägen och Borgmästarängen kommer att försvinna helt genom byggnationen på XX och YY. Hon kommer få stora dominerande huskroppar, som en hög vägg, i blickfånget, istället för den öppna trädgård som finns idag. Av planbestämmelsen om byggnadshöjd framgår tydligt att vad som regleras under punkten 1 avser både öppet, kopplat och slutet byggnadssätt. Högsta tillåtna höjd regleras genom att det anges vad som gäller i förhållande till bredden på de gator vid vilka byggnaderna placeras. I ingressen görs ingen skillnad mellan de tre byggnadssätten och således åsyftas samtliga byggnadssätt i punkten 1. Med AY och MY tolkning av planen skulle höjden på en byggnad som den ansökta vara oreglerad i planen, vilket faller på sin egen orimlighet.

De nya byggnadernas storlek och framträdande läge gör att Malmgården förlorar sin ställning och ståndsmässiga karaktär. Den lummiga och öppna strukturen är ett viktigt karaktärsdrag som visar just skillnaden mellan den medeltida stadsplanen och senare utbyggnadsområden i Sigtuna. De nya villorna på XX och YY kommer att dominera bilden fullständigt och på ett negativt sätt. Hänsyn har därmed inte tagits till de kulturhistoriska värden som finns på platsen. Byggnaderna har inte heller utformats på ett sådant sätt att den särskilt värdefulla miljöns karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Anpassningskravet är därför inte uppfyllt. Nämnden har gett lov mot sin vilja för att den tolkat rättsläget som att den kan drabbas av skadeståndskrav om bygglov nekas.

I planbeskrivningen från 1934 anges att särskilda byggnadsbestämmelser föreslagits för de äldre delarna av staden i överensstämmelse med rådande förhållanden och byggnadssätt och att det härigenom blir möjligt för byggnadsnämnden att på ett mera effektivt sätt än vad som kan åstadkommas med hjälp av gällande föråldrade byggnadsförfattningar, byggnadsstadga och byggnadsordning, reglera byggnadsverksamheten i nära anslutning till platsens minnesvärda traditioner. Planbestämelsen om byggnadshöjd måste läsas i ljuset av detta, vilket bl.a. innebär att ny bebyggelse ska underordna sig Malmgården och dess omgivning.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AY och MY har åberopat skriftliga yttranden av och vittnesförhör med AB. AU har åberopat skriftliga yttranden av ST. Dessa två har, i egenskap av partssakkunniga, uppgett bl.a. följande, som även berör den planerade byggnaden på YY (mål nr P 14878-21).

AB

Malmgården har ett fritt läge mot väster med vad som lätt kan uppfattas som en stor trädgård framför sig. Detta förhållande har dock ingen historisk hävd. Malmgården vänder sig tydligt mot Trädgårdsgatan med artikulerad arkitektur och entré. Mot gården har byggnaden inte ens några utgångar. Den följer ett bebyggelsemönster – hus vid gata – från tiden före stadsplanen från 1934.

De planerade byggnaderna är väl anpassade till sin omgivning i både plan- och bygglagens och riksintresseförklaringens mening. Genom framskjutande gavelpartier, vart och ett med sin egen resning, har byggnadernas stora volym brutits ner så att de uppfattas som sammansatta av mindre enheter. Detta ger en mindre skala som minskar byggnadernas upplevda massivitet. Byggnadernas formspråk är otvetydigt klassicistiskt i 1920-talets tappning med delsymmetrier, stående proportioner, hela väggar och slutna hörn. De nedvalmade taken ger tydliga horisontaler som skapar ett klassiskt lugn. Kommunen har i samråd med byggherren valt en färgskala som följer

Malmgårdens. De flesta husen på Malmen har takmaterial av lertegel men också plåt och papp förekommer, allt i samklang med de olika byggnadernas arkitektur. De nya byggnaderna föreslås få tak av svartmålad plåt, bl.a. för att uppnå en lätthet som är anpassad till Malmens varierande karaktär.

ST

Byggnaderna har inte anpassats till de kulturhistoriska värden som finns på platsen på det sätt som plan- och bygglagen föreskriver och som bevarande- och förnyelseplanen rekommenderar. Att bebygga den gröna zonen utanför den gamla stadskärnan med oproportionerligt stora och framträdande byggnader står direkt i strid med riksintresseområdesplaneringen. Delar av byggnaden på XX kommer att inkräkta på den fria siktlinjen från Mariakyrkan över Borgmästarängen mot Mälaren.

Byggnaderna kommer att upplevas som dominerande från strandpromenaden, inte minst i förhållande till Malmgården. Till vissa delar kommer Malmgården vara helt skyddad och trädgården kommer inte att uppfattas som en helhet. Hur stor del av tomten som trädgården väster om Malmgårdens huvudbyggnad omfattat vet vi inte. Däremot vet vi att tomten sträckte sig ner till den dåvarande strandkanten. Med utgångspunkt från vad vi generellt känner till om de större 1700-talsgårdarna i Sigtuna bör Malmgårdens trädgårdsodling ha omfattat en stor del av den icke bebyggda tomten. Det har med andra ord inte bara rört sig om en mindre köksträdgård utan om en större trädgård där trädgårdsprodukter även odlats för försäljning.

Att huvudbyggnadens fasad mot gatan är arkitektoniskt artikulerad är inte något speciellt för Malmgården utan ett vanligt mönster i Sigtuna och många andra städer på 1700- och 1800-talen. Att trädgårdssidan inte betongats är inte något belägg för att trädgården inte funktionellt varit en del av Malmgården.

När det gäller de planerade byggnadernas gestaltning, färg, material och tak finns inte mycket att tillägga till AB yttrande. De val som gjorts är till stor del i linje med vad bevarande- och förnyelseplanen, både i sin gamla och nya tappning, stipulerar. Placeringen av byggnaden på XX är dock inte anpassad till den

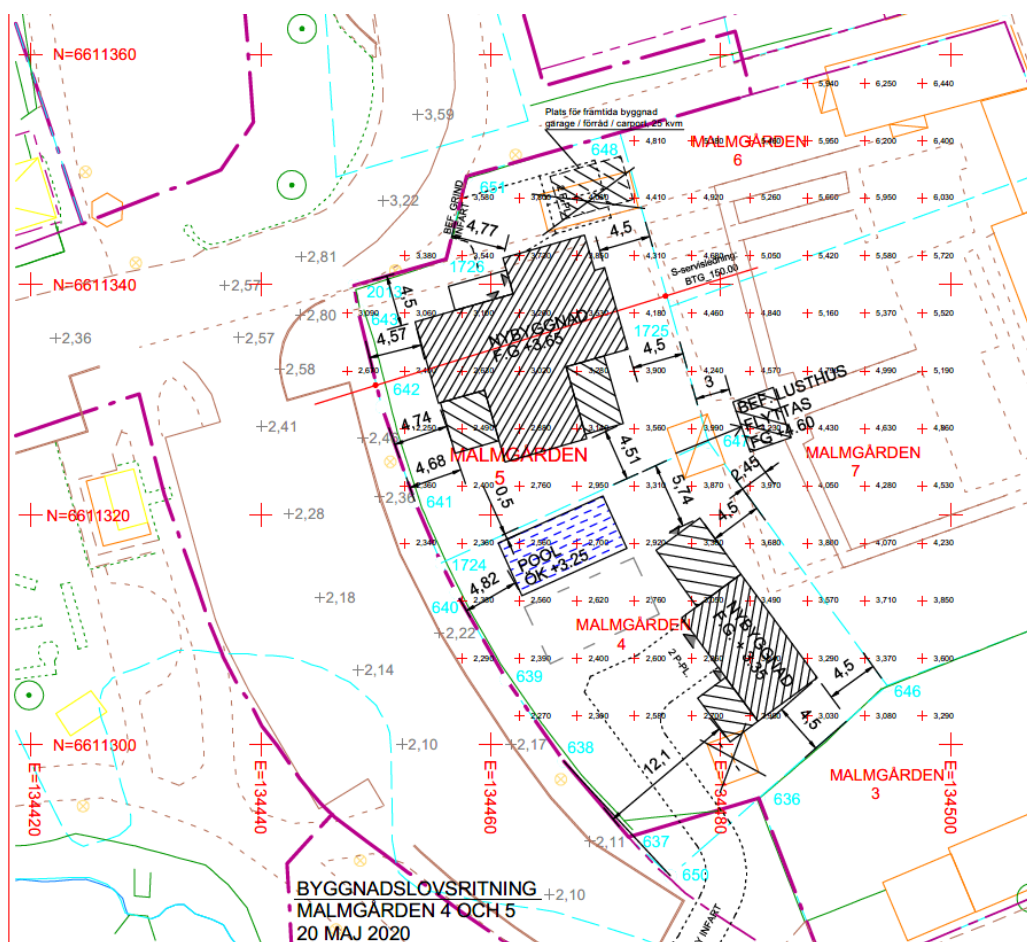
givna tomten. Även placeringen av byggnaden på YY är problematisk. Närmast kan den väl beskrivas som 1960-talsmässig med ett indraget bostadshus med garage/carport på framsidan och en uppfart till detta. Husens storlek och höjd står också i stark kontrast till vad bevarande- och förnyelseplanen förespråkar. Det förhållandet att det tidigare uppförts stora hus i två plan med varierande uttryck på Malmen ska inte ses som en norm. Tvärtom finns det goda skäl för att inte addera nya misstag till de som redan gjorts.

Utfarter ska enligt plan- och bygglagen ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen eller för trafiken inte uppkommer. Det är tänkt att XX ska ha sin utfart i tomtens nordvästra hörn, där gatan utmed Borgmästarängen gör en skarp krök till vänster för att omedelbart följas av en skarp krök till höger in till parkeringsplatsen utmed Stora Malmgatan och vidare på Malmen. När det gäller utfarten från YY ligger den mitt på parkeringsplatsen längs Malmgårdens västra sida. I detaljplanen har inte redovisats hur trafiksäkerhetsfrågorna ska lösas i detta, i varje fall periodvis, mycket trafikintensiva område.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Klagorätt och utgångspunkter för prövningen

Detta mål avser bygglov för en bostadsbyggnad i två våningar med 435 kvadratmeter bruttoarea (BTA) på fastigheten XX. Mark- och miljööverdomstolen har denna dag även meddelat dom i mål nr P 14878-21, som avser bygglov för ett mindre bostadshus på fastigheten YY, se situationsplan nedan.



Mark- och miljööverdomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att Sigtuna hembygdsförening och AU har klagorätt. Det AY och MY anført föranleder ingen annan bedömning. Vad gäller klagorätten för AU kan särskilt framhållas att bygglovets avser nybyggnad inom det historiska kvarteret Malmgården, ett mindre område med särskilda kulturvärden och känslighet för ny bebyggelse. I och med att AU fastighet XY ingår i detta område berörs hon på ett mer påtagligt sätt av bygglovets jämfört med om hennes fastighet t.ex. hade legat i ett angränsande kvarter (jfr rättsfallet RÅ 82 2:85).

Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har ansett att det, på grund av brister i utredningen och i nämndens beslut, inte har varit möjligt att ta ställning till om byggnadens höjd är planenlig. Mark- och miljööverdomstolen har vid sammanträdet gett parterna möjlighet att yttra sig i frågan om det är lämpligt att domstolen fullt ut tar ställning till frågan om planenlighet trots att länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen inte gjort det. Sigtuna hembygdsförening har anført att målet bör åter-

förvisas till nämnden för ytterligare utredning om det råder oklarhet angående gatornas bredd. Övriga parter har inte haft någon invändning. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det inte finns några hinder mot att domstolen prövar frågan om bygglovets förenlighet med planen.

Detaljplanens betydelse

Förutsättningarna för bygglov inom detaljplanelagda områden anges i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt bestämmelsen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och vissa andra förutsättningar är uppfyllda, bl.a. att bebyggelsen utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL, det s.k. anpassningskravet). Eftersom 9 kap. 30 § PBL inte hänvisar till 2 kap. 2 § PBL – som i sin tur hänvisar till miljöbalkens bestämmelser om riksintressen – sker i ärenden om bygglov inom detaljplan ingen direkt prövning av om en åtgärd är förenlig med miljöbalkens regler till skydd för riksintressen (se 3 kap. 6 § miljöbalken angående riksintressen för kulturmiljövården). Att en bygglovsfastighet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan dock få betydelse vid prövningen av anpassningskravet, särskilt när det rör sig om en äldre plan som tillkommit långt innan bestämmelserna om skydd av riksintressen infördes i lagstiftningen (se rättsfallet MÖD 2013:17).

Det framgår av fast praxis att en byggrätt som medges i en plan inte får begränsas av anpassningskravet (se bl.a. rättsfallen RÅ 1993 ref. 59 I och II samt MÖD 2015:26). För att anpassningskravet ska sättas ur spel krävs dock att den relevanta aspekten av bygglovet, t.ex. höjd eller placering, faktiskt har reglerats i planen (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 1 november 2018 i mål nr P 1160-18 och den 8 november 2018 i mål nr P 148-18).

Eftersom tillämpningen av anpassningskravet är beroende av vad som är reglerat i detaljplanen bör frågan om byggnadens planlighet bedömas innan ställning tas till om anpassningskravet är uppfyllt.

Är byggnaden planenlig?

För XX och YY gäller en stadsplan från 1934. En sådan plan gäller som en detaljplan som har antagits med stöd av 1987 års plan- och bygglag (1987:10, ÄPBL), se 17 kap. 4 § ÄPBL och punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL.

Kvarteret där Malmgården ligger och som bygglovsfastigheten utgör en del av (kvarteret delades in i tomter 1944 och tomtmätning skedde 1963) har beteckningen D i planen. På plankartan redovisas att följande gäller för kvartersområden med beteckningen D.

Kvartersområden, avsedda för slutet, öppet eller kopplat byggnadssätt, vilka må bebyggas intill 7 m. med 2 vån.

Till planen hör även dessa bestämmelser (se § 5).

Inom å kartan med bokstaven D betecknade kvartersdelar, avsedda för öppet, kopplat eller slutet byggnadssätt, skola följande bestämmelser gälla:

- 1) Byggnad vid gata av 3 meters bredd och där utöver må icke uppföras till större höjd än framförliggande gatas breddmått och i intet fall högre än 7 meter samt icke innehålla fler än två våningar. Vid gata, vars breddmått understiger 3 meter, må byggnad uppföras intill en höjd av 3 meter.*

[...]

- 3) Vid öppet eller kopplat byggnadssätt må sammanlagda arealen av å tomt uppförda byggnader icke överstiga en tredjedel av tomtarealen.*

En förutsättning för att högsta tillåtna byggnadshöjd enligt planen ska bestämmas av gatubreddens är alltså att byggnaden i fråga ska placeras "vid gata". Det finns ingen förklaring i planen vad som avses med detta uttryck. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att övervägande skäl talar för att vad som avsetts är en placering i gatulinjen. En sådan tolkning stämmer väl överens med den befintliga bebyggelsestrukturen när planen antogs, då en stor del av bebyggelsen inom planområdet var

placerad direkt mot gata. Vidare har placering i gatulinjen varit huvudregeln i den lagstiftning som antogs på 1940- och 1950-talen (se 48 § i 1947 års byggnadsstadga, SFS 1947:390, och 39 § i 1950 års byggnadsstadga, SFS 1959:612). Slutligen skulle bestämmelsen med en annan tolkning bli mycket svår att tillämpa, eftersom det saknas anvisningar i planen kring dels på vilket avstånd från gatan en byggnad skulle vara belägen för att inte befinna sig ”vid gata”, dels vilken av flera närliggande gator som skulle räknas som framförliggande gata om byggnaden ligger en bit in på tomten.

Utifrån Mark- och miljööverdomstolens tolkning kommer byggnader som inte ligger vid gata att omfattas av den planbestämmelse om byggnadshöjd som är generellt tillämplig inom kvarter betecknade med D.

Högsta tillåtna byggnadshöjd inom fastigheten XX med nu föreslagen placering är därmed 7 meter. Den planerade byggnaden på XX är lägre än så och bygglovets är därför planenligt i fråga om byggnadshöjd. Att placeringen av byggnaden på XX i praktiken är den enda möjliga om den byggrätt som planen medger utnyttjas fullt ut är ostridigt.

Anpassningskravet

Eftersom byggnadens höjd och placering följer bestämmelserna i planen är det endast övriga aspekter av bygglovets som kan bli föremål för prövning enligt anpassningskravet. Med hänsyn till bl.a. riksintresset, placeringen inom det historiska kvarteret Malmgården med dess 1700-talsbebyggelse och de ambitioner som kommer till uttryck i kommunens bevarande- och förnyelseplan kan mycket höga krav ställas på byggnadens utformning. Byggnaden har dock anpassats i enlighet med nämndens krav och de överväganden som gjorts avseende färgsättning, materialval, byggnadens volymsindelning, takutformning m.m. har ingående motiverats av byggherrens arkitekt. Motparternas invändningar har i allt väsentligt varit inriktade på byggnadens placering och höjd men inga konkreta anmärkningar har framförts avseende utformningen i övrigt.

Slutsats

Byggnadens höjd, placering och byggrätt följer planens bestämmelser. Det har inte framkommit skäl att frångå den bedömning som nämnden gjort i fråga om byggnadens anpassning till omgivande kulturvärden. Det som anförts i övrigt angående bl.a. placering av utfart utgör inte skäl för att upphäva bygglovet. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska bygglovsbeslutet avseende XX därför fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Petra Bergman och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Leonard Örner.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-11-22
meddelad i
Nacka

Mål nr P 4492-21

PARTER

Klagande

1. AY

2. MY

Ombud för 1–2: Advokatfirman Fylgia KB

Motparter

1. Bygg- och trafiknämnden i Sigtuna kommun

2. Sigtuna Hembygdsförening

3. AU

Ombud: KN

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2021-05-26 i ärende nr 403-224-2021 m.fl.,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten XX i Sigtuna kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Bygg- och trafiknämnden i Sigtuna kommun (nämnden) beviljade AY och MY bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar om 435 kvm bruttoarea (BTA) samt rivningslov för rivning av carport om ca 25 kvm byggnadsarea (BYA) på fastigheten XX i Sigtuna kommun.

Nämndens beslut om bygglov överklagades av bl.a. Sigtuna Hembygdsförening och AU, ägare till fastigheten XY. Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) upphävde nämndens beslut om bygglov. Skälen för länsstyrelsens beslut framgår av bilaga 1.

AY och MY har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Nämnden har även beviljat AY och MY bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar om 186,5 kvm bruttoarea (BTA) samt rivningslov för rivning av lekstuga om ca 10 kvm byggnadsarea (BYA) på grannfastigheten YY i Sigtuna kommun. Dom meddelas samma dag i de båda målen, se mark- och miljödomstolens avgörande i mål nr P 4495-21.

YRKANDEN M.M.

AY och MY har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska fastställa nämndens beslut om bygglov. De har även yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska avvisa överklagandena från Sigtuna Hembygdsförening och AU till länsstyrelsen. Till stöd för sin talan har de sammanfattningsvis anfört följande.

AU fastighet XY är inte s.k. rågranne med deras fastighet XX. XY är tydligt avskild från den anlagda trädgården på Malmgården och saknar helt koppling till denna. XX skiljs från XY genom både YY och 7. Utsikten från XY begränsas redan av befintliga häckar och norr om Malmgården finns befintlig

bebyggelse, varför byggnation på XX inte kan påverka AU utsikt negativt. Hon blir inte heller på annat sätt berörd av förändringarna på XX i sådan omfattning att hon ska ges rätt att överklaga bygglovet där.

Byggloven på fastigheterna XX och YY är inte tydligt relaterade till kulturmiljö på annat sätt än att en bedömning om de uppfyller anpassningskravet ska göras. Praxis ger inte stöd för att kulturmiljöföreningar under alla förhållanden ska ges klagorätt mot bygglov där kulturmiljöhänsyn i någon mån aktualiseras. Vikt måste läggas vid om underliggande detaljplan redan har gjort hänsynstaganden till kulturmiljön och om byggloven är planenliga. Den aktuella detaljplanen har tydliga hänsynstaganden till kulturmiljön. När detaljplanen antogs var kulturmiljövärdena väl kända. De sökta åtgärderna är planenliga, varför de kulturmiljööverväganden som de medför inte är av sådan omfattning att Sigtuna Hembygdsförening ska ges klagorätt av detta skäl. Det är osäkert om föreningen uppfyller rekvisiten för att utgöra en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken.

Byggnaderna på fastigheterna XX och YY är utformade som fristående villor och byggs därmed med öppet byggnadssätt. Byggnaderna upptar mindre än en tredjedel av respektive tomtareal. Byggnaderna har två våningar vardera.

Planbestämmelserna om byggnadshöjd gäller för byggnad vid gata, vilket ingen av byggnaderna är. För det fall domstolen skulle anse att planbestämmelserna ändå ska tillämpas framhålls Boverkets definition av gata. Både Stora Malmgatan och Strandvägen överstiger 7 m i bredd. Byggnadshöjden för YY uppgår till 6,2 m och för YY till 6,7 m. De är därför helt planenliga.

Kommunens bedömning att byggnaderna uppfyller anpassningskravet ska ges stor betydelse eftersom kommunen har det huvudsakliga ansvaret för och därmed stort inflytande över hur bebyggelsen förändras i den egna kommunen. Byggnaderna är planenliga avseende användning, byggnadshöjd, antal våningar och byggnadsarea, vilket måste beaktas i bedömningen av om anpassningskravet är uppfyllt. Avståndet till tomtgräns är vidare 4,5 m och taklutningen är 27 grader. De nya byggnaderna efterliknar befintlig bebyggelse i både utformning och materialval.

Trädgården kommer fortsättningsvis att vara öppen och lummig. Färgsättning och detaljer i formspråket från Malmgården 6 och 7 har även använts. Detaljerna ger en god helhetsverkan och ger ett passande uttryck för området. Byggnaderna har också utformats med hänsyn till de värden som framhålls i beskrivningen av riksintresseområdet.

Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad är inte juridiskt bindande utan kan endast fungera som målsättningsdokument. Det betyder att förnyelseplanen aldrig kan inskränka eller utvidga juridiskt bindande bestämmelser i detaljplanen, som t.ex. fastställd byggrätt. Malmgården är varken q- eller k-märkt. Om kommunen önskat att platsen fortsatt ska vara oförändrad är det sådana planbestämmelser som är rätt verktyg, inte ett målsättningsdokument. Alla myndighetsbeslut måste enligt grundlag ha stöd i lag.

I detaljplaner har frågor om utformning och placering redan prövats. Prövningen av överensstämmelse med anpassningskravet inom detaljplan begränsas därför med hänsyn till vad som redan är prövat i detaljplanen. Anpassningskravet får inte innebära ett inskränkande av sådant som regleras genom detaljplanen. En i detaljplan medgiven byggrätt kan därför inte begränsas genom anpassningskravet. Att nybyggnation blir synligt är oundvikligt. Syftet med anpassningskravet kan knappast vara att nybyggnation enbart kan medges om den inte syns i stadsbilden. Länsstyrelsen har inte kunnat tillämpa anpassningskravet för att upphäva bygglovet på det sätt som gjorts.

Till sin överklagan har de bifogat kartor och flertalet fotografier samt hänvisat till rättsfall.

AU har på eget initiativ yttrat sig och anfört följande. Det borde vara fler personer än hon som kan yttra sig i ett så för centrala staden betydande ärende. Nämnden remitterade aldrig ärendet till någon annan instans, t.ex. muséet eller hembygdsföreningen, som kunnat bidra till en allsidig belysning. Därmed har man inte beaktat Århuskonventionen. Bygglovet åsidosätter de unika kulturhistoriska

och allmänna intressen som gäller för den centrala delen av Sigtuna stad i allmänhet och kvarteret Malmgården och stadsdelen Malmen i synnerhet. Sveriges äldsta stad måste vårdas för framtida generationer. Tomterna på fastigheterna XX och YY är öppna. Mellan deras trädgårdar finns ett staket och på bägge sidor växer rosenbuskar och syrener samt ett äppelträd. Det är alltså inte fråga om någon tät och hög häck som klaganden menar avgränsar hennes tomt. Det är skäl nog för att hon ska anses ha talerätt avseende båda fastigheterna.

Till sin skrivelse har hon bifogat ett fotografi.

AY och **MY** har beretts tillfälle att yttra sig över AU yttrande och har anfört i huvudsak följande.

Kommunens kommuniseringsskyldighet inom detaljplanelagt område gäller enbart om den sökta åtgärden avviker från detaljplanen. Någon remisskyldighet finns inte i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärderna som bygglov avser utförs inte i område som är angivet med k- eller q-bestämmelser i någon av de detaljplaner som är gällande. Det har därför inte heller funnits skäl för kommunen att remittera det planenliga ärendet.

Av detaljplanens bestämmelser framgår att de aktuella fastigheterna är avsedda för bostadsändamål. Kraven på anpassning till omgivningen och betydande olägenheter kan aldrig medföra att det som tillåts enligt detaljplanen inte får genomföras, men kan innebära att åtgärden måste anpassas. Bygglov kan alltså inte nekas p.g.a. att åtgärden strider mot anpassnings- och omgivningskraven om det medför att byggrätten begränsas. Avvägningarna avseende riksintresset och andra intressen är redan avgjorda i planbeslutet. Ett avslag kan därmed inte grundas på att åtgärden skulle medföra påtaglig skada på ett riksintresse.

Det fotografi som AU bilagt sitt yttrande visar bostadshuset på YX med dess trädgård sett från öster. Det är inte denna vy som syns från

hennes fastighet XY, som är mer avgränsad. Hon är därmed inte berörd av bygglovsbeslutet avseende XX.

I den mån det idag går att uppfatta byggnaderna på YX från sjösidan, bakom XY och en tät häck, kommer de också fortsättningsvis att kunna uppfattas utan att någon missanpassning till stadsbilden uppkommit. Tvärtom får stadsbilden ett positivt inslag av de båda åtgärderna. Siktlinjen från Mariakyrkan kommer att förbli intakt.

Till sitt yttrande har de bifogat ett fotografi.

DOMSKÄL

Frågan som mark- och miljödomstolen ska ta ställning till är om den aktuella åtgärden uppfyller anpassningskravet. Tillämpliga bestämmelser och relevanta sakomständigheter framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan om klagorätt

AY och MY har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska avvisa överklagandena från Sigtuna Hembygdsförening och AU vid länsstyrelsen.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning i fråga om rätten att överklaga nämndens beslut. Yrkandet om avvisning ska därför avslås.

Frågan om anpassningskravet

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad AY och MY har anfört i mark- och miljödomstolen.

Domstolen delar länsstyrelsens bedömning att anpassningskravet inte är uppfyllt. Den aktuella byggnadens placering, volym och gestaltning är enligt domstolens bedömning inte anpassade till de kulturhistoriska värdena i det aktuella området. Domstolen har vid denna bedömning tagit hänsyn till följande omständigheter.

Den aktuella byggnaden ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården samt inom ett område som är särskilt värdefullt i centrala Sigtuna. Lokala överväganden ska ges stor betydelse vid bedömning av vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (se prop. 2013/14:127 s. 25 och prop. 1985/86:1 s. 289). Enligt bevarande- och förnyelseplanen ska nybyggnation hålla en nätt skala både till höjd och yta. Även om bevarande- och förnyelseplanen inte är bindande bör den enligt domstolen ha en viss normerande verkan på bedömningen.

Hela stadsdelen Malmen, där den aktuella fastigheten ingår, präglas av småskalig trähusbebyggelse. Malmgården har i sin tur en herrgårdsliknande karaktär med en huvudbyggnad i öster och flygelliknande byggnader i norr och söder. Den östra delen av Malmgården, där den aktuella fastigheten är belägen, har historiskt sett varit obebyggd och har en öppnare karaktär.

Den lummiga och öppna strukturen på platsen är ett viktigt karaktärsdrag, som med den sökta åtgärden inte kommer att kunna uppfattas på samma sätt från allmänna ytor. Den sökta byggnaden får i detta sammanhang en framträdande position som inte förhåller sig varsamt till de befintliga karaktärsdragen för Malmen och Malmgården. Den aktuella byggnadens utformning, med avseende på form, höjd och storlek, fasadfärg, material- och färgval på tak samt utdragna partier, innebär en avvikelse från den bebyggelse som i övrigt präglar kvarteret. Detta medför även, på det sätt som länsstyrelsen anför, att byggnaden konkurrerar med huvudbyggnaden på Malmgården.

Domstolen konstaterar att den omständigheten att en byggnad ryms inom byggrätten för en fastighet i sig inte medför att anpassningskravet är uppfyllt. Även om anpassningskravet inte kan innebära att en befintlig byggrätt elimineras styr det utformningen av en sökt åtgärd.

Frågan om planenligheten

Länsstyrelsen har bedömt att det inte går att ta ställning till planenligheten eftersom nämndens beslut saknar nödvändiga uppgifter om hur byggnadshöjden är beräknad och vilka omständigheter som legat till grund för bedömningen. Mark- och miljödomstolen, som delar länsstyrelsens uppfattning, anser att det saknas skäl att återförvisa målet till nämnden för bedömning av planenligheten, eftersom bygglov ändå inte kan beviljas till följd av att anpassningskravet inte är uppfyllt.

Slutsats och sammanfattning

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet eftersom det sökta bygglovet inte uppfyller anpassningskravet för den kulturhistoriskt värdefulla miljön i centrala Sigtuna. Vad AY och MY har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Det har inte heller i övrigt framkommit omständigheter som föranleder någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 13 december 2021.

Oskar Lindbom

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Oskar Lindbom, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Cornelia Ledin.